

第4回 明舞まちづくりワークショップ

『テーマ：住宅の将来像を考える』

主催：兵庫県、明舞まちづくり推進協議会、
NPO 法人神戸まちづくり研究所
協力：京都大学大学院高田研究室

日時：2003年12月7日（日） 13:33～16:06

場所：明舞第2センタービル2階中ホール

参加者：地域住民21名（神戸市/15名、明石市/6名）、団体・NPO等6名
スタッフ16名（兵庫県6名含む）

全体進行を野崎氏（神戸まちづくり研究所）、ワークショップ進行を辻氏（環境緑地設計研究所）、各グループのファシリテーターを吉川氏 [1G]、山本氏 [2G]、原氏 [3G]、松原氏 [4G] が務めた。

1. はじめに

(1) 主催者挨拶（西中須氏：明舞まちづくり推進協議会）

ご苦勞様です。今日は最後ということで楽しみにしています。昨日、前のセンタービルで大きな火事があり、ちょうど3階の会議室にいたので最初から最後までどういうふうになるかを見ていました。明舞中央通の横の空地にヘリコプターが来て患者さんを運んでいきました。やはりそこは空地で良かったと思いました。今日は皆さん、いろいろ考えて楽しくやっていきたいと思いますので、どうぞよろしくお願いします。

(2) これまでの振り返りと今日の予定（辻氏）

最初は9月20日に「明舞センターを考える」、2回目が10月18日に「明舞団地の住環境を考える」をテーマで行った。3回目が11月9日に「明舞団地の未来について」ということで、将来のいろいろな社会の変動にしたがって、明舞団地に対しての要求や、どう対応するのかということをしミュレーションしてみた。

「明舞センターを考える」では、センターのイエとこ、アカンとこ、ここはこうしたらいいということについて考えていただいた。同じことでもイエと思う人とアカンと思う人があった。アカンところで、建物の老朽化、バリアフリーの問題などの意見が出た。イエところでは、緑が多い、ピーコックがいいとの評価があった。

「明舞団地の住環境を考える」では、10の設問に対して「そう思う」「どちらとも言えない」「そう思わない」から当てはまるものを選ぶ旗揚げアンケートを行った。「1.眺望や見晴らしがよい場所がたくさんある街だ」という質問では、ほとんどの方が「そう思う方」を選んだ。「2.交通騒音や生活騒音で問題となる箇所はない街だ」には、幹線道路に近いか遠いか、危ない経験があるかないかで評価が分かれた。「3.歩行者や自転車の通行上危険な場所は少ない街だ」も前問同様、評価が分かれた。「4.全体として日当たりのよい街だ」では全員が「そう思う」を選んだ。「5.風紀上の問題が少ない街だ」では、「そう思う」が9人、「どちらとも言えない」が22人で、そう問題ではないという評価だと思う。「6.公園や緑が多く潤いのある街だ」はほとんどの方が「そう思う」を選んだ。「7.夜でも安心して歩ける安全な街だ」と「8.清掃が行き届きゴミが少ない美しい街だ」は「どちらとも言えない」という方が大半で評価が分かれた。「9.車イスやベビーカーが移動しやすい街だ」は「そう思わない」という方が25人で、バリアフリーの問題が大きい。「10.鉄道駅に近く交通が大変便利な街だ」は「そう思う」が19人でどちらかと言うと評価されている。グループワークでは、「野鳥の来るきれいなまちにしたい」「人づくりが大事」「人を集めよう」「明舞はひとつ」「明舞海の手団地」というようなまとめがされた。

シナリオアプローチ「明舞団地の未来について」(西野氏：京都大学大学院高田研究室)

『居住者が多様化するまち』『高齢者に住みよい町』『企業が進出するまち』という3つの未来(シナリオ)を想定し、その時にあなた自身がどういう行動を起こすかを話し合っていた。理想に近いシナリオを選んでもらった結果、『居住者～』が4割の方、『高齢者～』が2割、『企業が～』が4割だった。

『居住者～』では、人口の増加がまちの活性化につながるという意見や、建替そのものをプラス要因として捉える意見が多く、一方で高層化によってまちの景観が悪くなる、居住者が多様化することによってコミュニケーションがとりにくくなるという意見が多くあった。

『高齢者～』では、まち全体に活気がない、将来的に不安が増大するという意見が多かった。高齢者ばかりではコミュニティ形成が困難といったマイナス要因があげられている。一方で極端な少子高齢化社会を受け入れてしまうことで高齢者を中心とした活動の活発化や合意形成が容易であるという意見も多くあった。『企業が～』に対しては、居住者コミュニケーションに対する懸念とまちの環境に対する懸念が多く見られた一方で、企業進出でまち全体が活気づく、少子高齢化が緩和されるといった意見が多くあった。明舞団地は住むためのまちであり働くためのまちではないという意見がかなりあった。各将来が訪れた時にどのような行動をとるのか、誰とどこに住むのかをということでは、全てのシナリオで変化する方が21人中11人おられ、全く変化がない方は7人で全員が60歳以上の方であった。

グループワークの中で重要な点が4つあった。一つは、センターはもちろん住宅の建替や改修もまちづくりやまち育ての中で考えていかなければならないこと。二つ目は、いろいろな人々の交流の仕組み・空間をつくらなければいけないこと。三つ目は、コミュニティビジネスというキーワードがあった。最後に、住民の意識改革から始めないといけないという指摘があった。今後はワークショップに参加されていない方も同じ水準で語れるような場所づくりや環境づくりが考えられると思う。

2. いろんな問題はこう解決する！(KJ法によるグループワーク)

住宅種別ごとにグループをつくってもらっている。種別ごとの問題に対して、どう解決していけばいいのか、その時に誰がどういう役割を果たしていくのかということを考えていた

だきたい。考えられる一般的な問題についてはスタッフで考えてきたが、他に切実なものがあるかもしれない。そうした問題への対応を話していただきたい。

<スタッフからの問題の例示>		住宅の問題点・集合住宅
住宅の問題点・戸建住宅		(公社分譲・公営賃貸住宅)
・将来の空家、空地	・敷地の細分化	・建物の老朽化(設備の老朽化・陳腐化)
・建物の老朽化	・敷地の維持管理	(デザイン)(構造(耐震性))
・土地利用	(マンション立地等による環境の悪化)	・バリアフリー
・資産価値の低下	その他	・広さ、間取り(陳腐化)
		・資産価値の低下
		・その他

3. 発表とまとめ

(1) グループからの発表(各グループ3分で発表/発表順)

2G	公社管理の長期分譲住宅は、2～3年後につくらなければならない管理組合とその運営をどうするかが課題になっており、その10年後ぐらいには立替が問題になってくる。棟ごとではバラバラになるし、公園に建てた後、取り壊したところを公園にするなど、まずは明舞団地全体のマスタープランが必要。高齢化が進んで建替に参加できない方も出てきた場合は賃貸に変わってもらうなど、明舞団地の中にいろいろなライフスタイル・ライフサイクルに
----	--

	<p>応じた住宅を用意していくことが必要。また、建替に参加できない人が家を買って欲しいと言われた場合、管理組合だけでは買う能力が無いと思う。基金的なものを含めて公的な機関がプールしてつくるなどの支援制度がどうしても必要ではないか。</p> <p>いずれにせよ合意形成をすることが非常に大事になるのだが、その際普段からその地域のコミュニティづくりが大事になる。それがなされていかないと建替もうまくいかない。今は公社が管理しているのだから、1~2年は公社に住民教育も含めて、管理組合をつくるとどうい問題が起きるのかなどの、教育の場をふんだんに設けてもらいたい。</p> <p>できるだけ高層化して余土地に企業誘致するという意見もあったが、それに対して反対意見もあった。</p>
1G	<p>県営賃貸住宅で、現在設備の改善やいろいろな問題が出ている。サッシや襖は県としては自己負担の問題だが、傷みがひどい状況。構造的な耐震性の問題や、ペットの問題もある。団地内でコミュニケーションが取れていないということが大きな問題になっている。</p> <p>私のところは東谷公園に隣接しており、非常に良い環境に恵まれている。いよいよ今年度から建替が始まり、新しい住宅は非常に設備のいいもので、部屋も1Kから3LDKまである。ただ家賃がどの程度上がるかが問題になっている。あくまでも県営賃貸住宅で低所得者層を今まで主においていたが、家賃のスライドが5年後には現在の倍になるということもあるが、設備も良くなっているので家賃が倍になっても民間よりは安い。1年半後の入居にあたり今の状況ではまずいと思い、住民を一定のレベルにして公営住宅のモデル住宅にしたい。</p> <p>公団住宅も似ているが、公団は全国的な規模でやっているの、私たちの要望がなかなか通じない。その点を住民として改善していきたいと思う。</p>
意見	<p>コミュニケーションが大切だという意見が出てきたが、日本の集合住宅ではコミュニケーションを図れるようなしつらえでなく、むしろ阻害するようなしつらえになっている。そういう問題について、建替時に皆さん随分議論してそういう場をつくってほしいと思う。</p>
3G	<p>公社分譲だが、管理組合の運営のあり方を中心に考えた。集合住宅なので一人一人の声を反映して集団にして、それをいかに行政とタイアップして住みやすい環境をつくるかにかかっている。個々の老朽化やバリアフリーの問題は、個人でやる必要もあるが、集合でやるような環境の状況が非常に多い。それに伴い管理組合や区分所有法の問題とかがあり、自主管理に移行せざるを得なくなってきた。一部の人が特定の知識を持って管理組合をやるのは間違っているのではないか。住環境にすんでいる人全体の意識改革を図るためには、自覚と共に情報を提供しなければいけない。自主管理組織の育成について、役員の個人負担の問題、絶対的な情報の不足、意思統一機関の第三者の仲裁役の欠如、お金の管理などの管理組合の問題が多々出た。</p> <p>自主管理組織は、個人の負担になされているので法人化せざるを得ない状況になっている。共有部分の管理や会計の問題は個人の集合の管理組合では維持できなくなると判断する。コミュニティビジネスの育成もどこがするのかという問題提起をしなくてはならない。管理組合の育成という問題についても、行政がオブザーバー的にできる人を派遣するとかが今後必要になってくる。こういうシンポジウムやコミュニティの場を持っていただきたい。</p>
4G	<p>戸建住宅では細分化の問題、土地利用の問題、空地・空家の問題が主に話し合われた。細分化・土地利用については法規制という方法があるが非常に難しい。合意形成も難しい。したがって、話し合いから進めるしかない。その時に一番大事になるのがコミュニティの問題ではないか。それにはいろいろな方法があるが、一つのテーマに絞ってそこから入っていく、</p>

それをお互いに共通理解しながら進めていくことが大事。

私どもは一つの自治会でゴルフクラブをつくった。意外と多く集まり現在 40 人で、内 36 人が男。年 3 回のコンペと 1 回の懇親会・総会を 3 年もやると仲良くなり、いろいろな話し合いができるようになりコミュニティの輪が広がっている。公園の掃除をしようという声もあがっている。させられる活動からする活動へ、自分のまちは自分たちでしなければならぬという愛着心をもって、住民の意識改革を進めていくのが大事だと話し合った。

(2) まとめ(辻氏)

4 グループで共通して、「合意形成」「コミュニティ」という言葉が出てきた。個々の家に住んではいるが、まち全体として皆で住んでいるということで、構造や形を変えていくのは一人では決められない。そこで合意形成が必要だという話だった。ところが、合意形成は大変難しく、それをどうやっていくのか。そのために普段のコミュニティが大事だという指摘があった。

個々の問題では、公団と公社(全国組織と地方組織)の違いが発見された。分譲住宅では管理組合という組織をどういう形で運営していくか。これは明舞団地だけではなく、神戸市内の管理組合は約 2 千 5 百あり、すべてで運営について悩んでいるのだろう。ゼロから悩むよりも先人に学ぶことも必要かと思う。その上で明舞では建替やリフォームが問題になってくるといった話があった。まずは自主的な組織、管理組合につながるような住民の組織づくりをすぐにやるという話だと思う。戸建住宅では、土地利用のコントロール、住環境が悪くなるのを食い止めるのをどうしていくのか。建築協定や地区計画という法的な規制をかけることができるが、そのための合意形成が非常に難しい。チャレンジするのもいいと思うが、法規制をやるやらないに関わらず、話し合い・コミュニティというところから合意形成が始まるということが確認されたということだと思う。

いろいろな問題の解決の仕方があり、いろいろな立場の方から解決のしかたの提案があった。それが本当にできるのかできないのか、正しい判断なのかどうかというようなことも今後検証していかなければならない。皆がそうだとすれば、多分できるのであろう。そのための合意形成だと思う。

4. 全体のまとめ

(1) 4 回のワークショップと今後どうやっていくのかの提案(野崎氏)

4 回分のまとめは難しいが、ワークショップに参加していただいた方々お一人ずつの中に 4 回分の集積がいろいろな形で残ったと思う。今日はもう少し具体的な住宅の話が出るかと思ったが、全体のテーマからやってきたので皆さんの視野が団地全体に広がり、非常に大きな視野で捉えていただいたと思う。県でも明舞団地全体の再生マスタープランの検討委員会をつくってやってきている。このワークショップも県の作業としてやっているが、当事者である皆さんが、いろいろな切口から明舞団地の課題や再生に向けての出口を検討してこられた。両方をうまく合わせて次につなげていきたいと考えている。今日の意見の中でも、全体のマスタープランがなければ個別に検討していても出口が見つからないという指摘があった。個別の出口を見つけるにしても、勉強会に講師が来てくれるのかとか、適切なアドバイザーが必要とかいう話も出ていた。何よりも、合意形成をするにはコミュニティ形成が前提になければいけないし、今後どうやるかの中でいろいろな事を考えていかなければならないということが見えてきたと思う。

4回のワークショップは今日で終わりだが、皆さんはこの後どうするのだということの頭の中にいろいろ思っておられると思うので、とりあえず今見えていることをお話しする。一つはこの一連の4回のワークショップをペーパーにまとめて、年明けに全戸配布して参加されていない方にもお知らせしたいと思う。もう一つは、3月の年度末近くになると思うが、団地全体の皆さんに声をかけて、一連のワークショップの報告会をしたいと思っている。報告会の持ち方も引き続き皆さんのアイデアをいただきながら、どんな形で報告するのが一番いいのか考えていきたい。

今回の場合は行政がある程度声をおかけして皆さんに来ていただいて、私たちNPOがお手伝いをしてワークショップを続けてきたが、問題や課題がかなり見えてきた。これからは住民の皆さんが主体となって自分の第何団地といった規模で話をしていかないと、全体の話だけを一定の人たちが集まっていくら話をしていても問題は上滑りをするばかりで個別の解決にはつながってこない。ですから次のステップとしては、自分の近隣の中で主体になってやっていかなければいけないということが想定される。それに対して行政側がどういう支援をしていくのか、専門家がどういう支援をしていくのかということになっていくと思う。

こういう再生のまちづくりを、役員ではなく地域の方が具体的に汗をかいてお手伝いいただくサポーターチームのようなものをつくっていかねばと思う。今日終わってからアンケートを書いていただくが、まちづくりを手伝ってやろうという方は名乗りを上げていただきたい。近隣の方でそういう方がおられれば巻き込んで、具体的に汗をかいていただくメンバーを集める必要があると思っている。それがどんな組織をつくっていくかという具体的なイメージだと思う。

県の方で考えているのは、来年度は明舞団地40周年に当たるので記念イベントが考えられる。そのイベントを団地再生にうまく組み合わせながら、どういうふうにやろうかというアイデアを皆さんが出して、こういうものをやるべきではないかということをおん援団が中心となって、お手伝いもいただきながらやれればと思っている。

一気にやれるわけではないので、できることから部分的にやりながら全体のイメージと整合性を合わせていくという作業になっていく。具体的作業の前に、コミュニティであるとかの前提が必要になってくるので、時間をかけてやっていかざるを得ないというのが結論ではないかと思う。そういう時間をかけてやっていける足腰の強い体制をつくっていくことがまずは非常に大事ではないかと思う。

(2) 意見・要望

(発言) 私は明舞団地ができた時から住んでいて、明舞団地を愛している一人で、先ほどのマスタープランづくりとか、実際の建替とかに我々は意見を述べたりしているのだが、実際の計画に参画したい。その参画の手法をぜひ考えてほしいと思う。マスタープランはまだ無いが、県営住宅の建替は行われている。特に賃貸住宅の場合は家主である県や公団や公社が、入居者と話し合いさえつけば建替は進められる。意見はこれまで4回言わせてもらったが、それに参画するというところでどういう手法があるのか、そういうことをぜひ検討していただきたいと思う。

(発言) 私が今思っているのは、4つの班が皆おっしゃったように、やはり意識改革が一番大切なことだと思う。マスタープランもいろいろあると思うが、兵庫県(県民局)は10の地域でビジョン委員会をやっている。明舞団地はどうしても明石と神戸にまたがっており、10のビジョン委員会だけではなくて、この特殊性を考えていただきたい。明舞団地のビジョン、

夢が必要だと思う。ビジョン委員会をつくるまでいけば、先ほどの要望も含めて、お祭りにしても予算も簡単に取れていくと思う。明舞のビジョン委員会をどうしても立ち上げていきたい。

(発言)県の方は参画していただきありがたいが、私は兵庫県民であると同時に神戸市民だが、神戸市の顔や姿が全く見えない。予算の面を含めて、神戸市が忘れていてのではないかと思うので市に働きかけて、市と県とタイアップして活性化について取り組んでいただくように強く願います。

(小森氏：再生マスタープラン検討委員会) 貴重なご意見ありがとうございました。ぜひともいろいろな形で生かしていきたいと思っています。こういう集まりを通じて、そういう声盛り上がってきたのはありがたいと思います。もう一つ、公団も当事者で委員会には出席いただいているが、正直申し上げて市は道具(市営住宅や市の遊休施設)がありません。明舞ビジョン委員会ができて明舞特区まで進んでいけば解決するかもしれませんが、いろいろアイデアを出していただければと思います。実はこの企画については国も注目しています。明舞の規模は小さいが、国家プロジェクト級の千里や多摩ニュータウンが持っている問題が凝集してあります。そういう意味で、最初にできたニュータウンの一つとして本格的に再生に取り組むモデルとして、これからも住んでいる方々が先頭に立って進めていただければありがたいと思っています。最後に、テーブルについていただいたスタッフの皆さん、ご覧のように若い方々が毎回休みの日を返上して来ていただき、大変上手にまとめていただきました。あらためてお礼を申し上げます。どうもありがとうございました。

5. 終了のあいさつ(高田氏：兵庫県県土整備部まちづくり局住宅地課)

9月20日から始まった4回のワークショップに熱心にご討議いただきありがとうございます。再生マスタープランを今年度中につくるということですが、この4回の内容を参考にし、気を引き締め詰めの作業に入っていきたいと思っています。

団地再生にあたり、ハードだけでなく当然ソフトも大事だということは私自身も別のところで実感している部分があります。余談になりますが、こういうワークショップというのは熱心な方は来ていただけるが、その熱心な方が誰かを無理やりにでも誘っていただいたらちょっと広がります。私ごとですが、役所の立場を別にして、近所の方から中学校区の補導委員になってくれと家に押しかけられ、近所の方に言われたのでいやとは言えずにしぶしぶ引き受け2年目になります。やりだして思ったのは、このワークショップの中でも議論があったコミュニケーションや団地の治安の問題にかかってくるのですが、月1回他の委員の方と一緒に夜の10時半から近所のパトロールに行っていると、1年余りして気がついたのですが、ひたくり事件や中学生・高校生がたむろしてシンナーを吸っているとか、パトロールしている地区では少ない。自分自身がいやいやながら参加してやりだすと、やはり良いまちづくりというのは住民の方が何らかの形で何かをしたらそれだけ良くなるのだということに気がつきました。

良い街づくりは、我々役所の立場でいろいろ考えますが、それだけではなく、これからは特に住民の方が一緒にやっていくことが大事だと思っています。これからも明舞団地が元気であり続けますように、私どもも一生懸命知恵を絞っているいろいろな施策を打ち出したいと思っていますので、今後とも皆様方のご協力のほどをお願いいたしまして最後の挨拶とさせていただきます。ありがとうございました。

建替にしる、改善にしる、人まかせでなく

1 班

賃貸住宅を考える

話し合いをしながら、自分たちの手で!

西中洲、岡松、村上、大塚、金沢神戸、末田、吉岡

間取り

リビングがほしい (建替えるなら)

防音

カベがうすくてうるさいけど解決策がない

設備の改善

- ・ふすま等の摩擦で私用出来ない物もある
- ・サッシが変わると相当あたたかく静か
- ・5階建て EV の設置
- ・階段室型なのでむづかしい?
- ・設備 防音、防暖、防寒の設備がない。天井、壁、床、すべて打ばこのコンクリートである
- ・給湯設備

構造

構造(耐震性)が大丈夫なら建替はしない方がいい

建て替えしなくても...

建替の期間

建替の長期化は困る
建替事業開始まる向7年間位いの年月が必要と思ふ。工事中のトラブルが心配かも.....

緑・公園

- ・建替した後でも、小さな広場、砂場、子供の遊び場、公園はほしい。緑の多い環境残してほしい。
- ・緑の保護 枯木を切った時に切った木の数だけ植木する。

他の事例を知りたい!

他の先進事例を見学したい

普段からの人間関係

人間関係が大事(合意形成)
普段からのコミュニケーション

家賃

家賃の問題
建替すると家賃が上がる
現状家賃での建替ができないか?(+) くらい

住民と大家さんの話し合い(進め方)

- ・公団に要望出しても回答が非常に遅いしよくわからない。途中経過の報告早めにほしい。
- ・公団の経営に問題あり。住民の意見を全体として聞くべきです。

ペット問題

- ・ペットの問題いかにするか?
- ・ペット共生住宅

分譲住宅を考える

参加者
三木、瀬川、大道、玉田、吉朝、森本、増田、山本

課題

解決

老朽化・高齢化

- ・(1)建物の経年劣化
- ・(2)居住者人口構成の老齢化
- ・(1)(2)の連鎖として、町(コミュニティ)の“すいたい”商店等の商い・生活がたちゆかない
- ・高齢化対策
- ・高齢化対策(バリアフリー)

明舞全体のマスタープランが必要

- ・立替を進めるため公園の場所を変更するなど団地全体のレイアウトを考えて
- ・建替のために企業の研究機関を誘致して資金を作る
- ・団地再生で段階的(計画的)に建替、移転
- ・公社住宅、公団住宅、県営住宅の高層化
- ・法的規制についての県、神戸市、明石市の三者協議会設置

高齢化は反対

建替か、修繕か

- ・大規模改修か建替えかの時期を決めて修繕計画
- ・建替
- ・将来の建替えに伴う費用負担と合意形成の調整
- ・修繕費の不足、修繕のむづかしさ

公的支援が必要

- ・建替え支援制度の創設が不可欠(買取り基金制度)
- ・劣化対策費には公的助成が必要[銀行・海外支援etcには公的支出をしている]
- ・若い世代の転入には、更新・建替を行わざるを得ないので公的支出(助成)に期待する
- 住宅債券のための助成金の計上(行政より)

建替をスムーズに

- ・近くて住み続けられるシステム、賃貸住宅をつくる
- ・周辺道路、公園等の施設を積極的に先行更新する。建替・修繕の合意形成に+側に働く

組織づくり

- ・管理組合への移行
- ・管理組合の設立と運営(公社から)
- ・棟別管理組合と建替計画の調整(区分所有との関係)
- ・店舗部分と住宅部分の考え方の違い
- ・建替えを期待する方が多いが、反対派の声が大きい。(広報の時)
- ・住民の主体意識

学んで

- ・現在管理責任を負っている住公が住民教育(管理組合設立にむけ)を実施する
- ・管理組合、住宅サービスに移管

組合を立ちあげる

まずは責任のある管理組合を立ちあげる

高層化を進めるための住民の横の連絡会を作る

検討を進める

- 合意形成に向けたコミュニティ作り
- 住民による自主的な修繕建替を考える

大切なのは満足感

良いコミュニティを作り満足感を共有する

現実を知ってもらう広報活動
大規模修繕の必要性(本当にできるのか)

≡ 2 班 ≡

